



Dr. Claus Michelsen, wissenschaftlicher Mitarbeiter in den Abteilungen Konjunkturpolitik und Klimapolitik am DIW Berlin

SECHS FRAGEN AN CLAUS MICHELSEN

»Verstöße gegen die Mietpreisbremse werden kaum sanktioniert«

1. Herr Michelsen, seit einem Jahr ist die sogenannte Mietpreisbremse in Kraft, die den Anstieg von Mieten in Neuverträgen deckelt. Demnach dürfen in bestimmten Regionen Mieten in neu geschlossenen Verträgen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Hat diese Maßnahme den Anstieg der Mietpreise wie gewünscht gebremst? *Wir haben die Effekte der Mietpreisbremse untersucht und kommen zu dem Ergebnis, dass der Anstieg der Mietpreise in den regulierten Regionen, in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, leider nicht verlangsamt wurde. Das Gesetz hat also seinen Zweck bislang noch nicht erfüllen können. Wir haben sogar einen leicht gegenläufigen Effekt feststellen können, nämlich den etwas stärkeren Anstieg der Mietpreise in den Regionen, in denen eine Mietpreisbremse eingeführt wurde.*
2. Wie ist das zu erklären? *Die Mietpreisbremse erzeugt den starken Anreiz, vor ihrer Einführung noch einmal einen Mietpreisaufschlag zu verlangen, denn das was in einem vorherigen Mietvertrag verlangt wurde, muss nicht wieder abgesenkt werden. Das heißt, in den Regionen, wo man damit rechnen konnte, dass eine Mietpreisbremse eingeführt wird, haben Vermieterinnen und Vermieter im Vorfeld der Regulierung teilweise kräftige Preisaufschläge erhoben. Der zweite Grund liegt darin, dass die Sanktionen für Verstöße gegen die Mietpreisbremse relativ lax sind. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter mit einer Beschwerde über einen überhöhten Mietpreis erfolgreich ist, muss der Vermieter oder die Vermieterin die zu viel bezahlte Miete bis zum Zeitpunkt der Rüge zurückerstatten, ansonsten droht ihr oder ihm eigentlich kaum Ungemach. Die einschlägigen Paragraphen im Wirtschaftsstrafgesetz und im Strafgesetzbuch haben sehr hohe Hürden, so dass hier in der Vergangenheit kaum Verurteilungen zu beobachten waren.*
3. Haben Mieterinnen und Mieter überhaupt eine Möglichkeit, die vorherige Miete zu ermitteln, um zu kontrollieren, ob die Miete korrekt angesetzt wurde? *Für Mieterinnen und Mieter ist es relativ schwierig, die relevanten Informationen zu bekommen und ihr eigenes Recht durchzusetzen. Das ist tatsächlich ein Vollzugsproblem* und erklärt auch, weshalb wir in unseren empirischen Analysen zu dem Ergebnis kommen, dass die Mietpreisbremse kaum Wirkung auf die Mietpreisentwicklung entfaltet. *Eine Alternative, die wir vorschlagen, ist eine Auskunftspflicht über die vorherige Miete und über mögliche Modernisierungen zu implementieren.*
4. Wie hätten sich die Mieten ohne eine Regulierung verändert? *Die Mieten wären weiterhin gestiegen, und zwar auch recht kräftig. Die Mietpreisbremse hat das zeitweise sogar etwas beschleunigt, gerade in den Städten, wo Investoren erwarten konnten, dass eine Mietpreisbremse eingeführt wird, nämlich dort, wo die Kappungsgrenze bereits 2013 eingeführt wurde.*
5. Neu gebaute oder grundlegend renovierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Welche Auswirkungen hat die Mietpreisbremse auf Investitionen in den Neubau von Wohnungen? *Das was uns an Informationen vorliegt, deutet darauf hin, dass die Mietpreisbremse die Neubautätigkeit offensichtlich kaum beeinflusst hat. Zumindest sehen wir aktuell gerade einen neuen Rekord bei den Wohnungsbaugenehmigungen. Insofern brummt die Baukonjunktur weiterhin. Die Befürchtungen, die es gab, haben sich offensichtlich nicht bewahrheitet.*
6. Inwieweit wird die Mietpreisbremse die Renditen der Investoren in Zukunft beeinträchtigen? *Die Renditen selbst sind offensichtlich kaum durch die Mietpreisbremse beeinträchtigt. Wir haben untersucht, wie sich die Mietpreisbremse auch auf die Immobilienpreise auswirkt. Wenn die Mietpreisbremse tatsächlich einen Effekt hätte, dann müsste man auch eine Verlangsamung des Anstiegs der Wohnungspreise erkennen können. Und genau das konnten wir nicht feststellen. Wir haben nur eine ganz geringfügige Verlangsamung beim Anstieg der Wohnungspreise beobachtet und können aufgrund dessen schließen, dass letztlich die Investoren die Erwartung haben, dass die Mietpreisbremse auch in Zukunft kaum Auswirkungen auf ihre Renditen hat.*

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/mediathek



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e.V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
83. Jahrgang

Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Dr. Kati Krähnert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Sabine Fiedler
Dr. Critje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Sebastian Kollmann
Dr. Peter Krause
Marie Kristin Marten
Ilka Müller

Lektorat

Dr. Christoph Große Steffen

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304
ISSN 1860-8787 (Online)

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.